



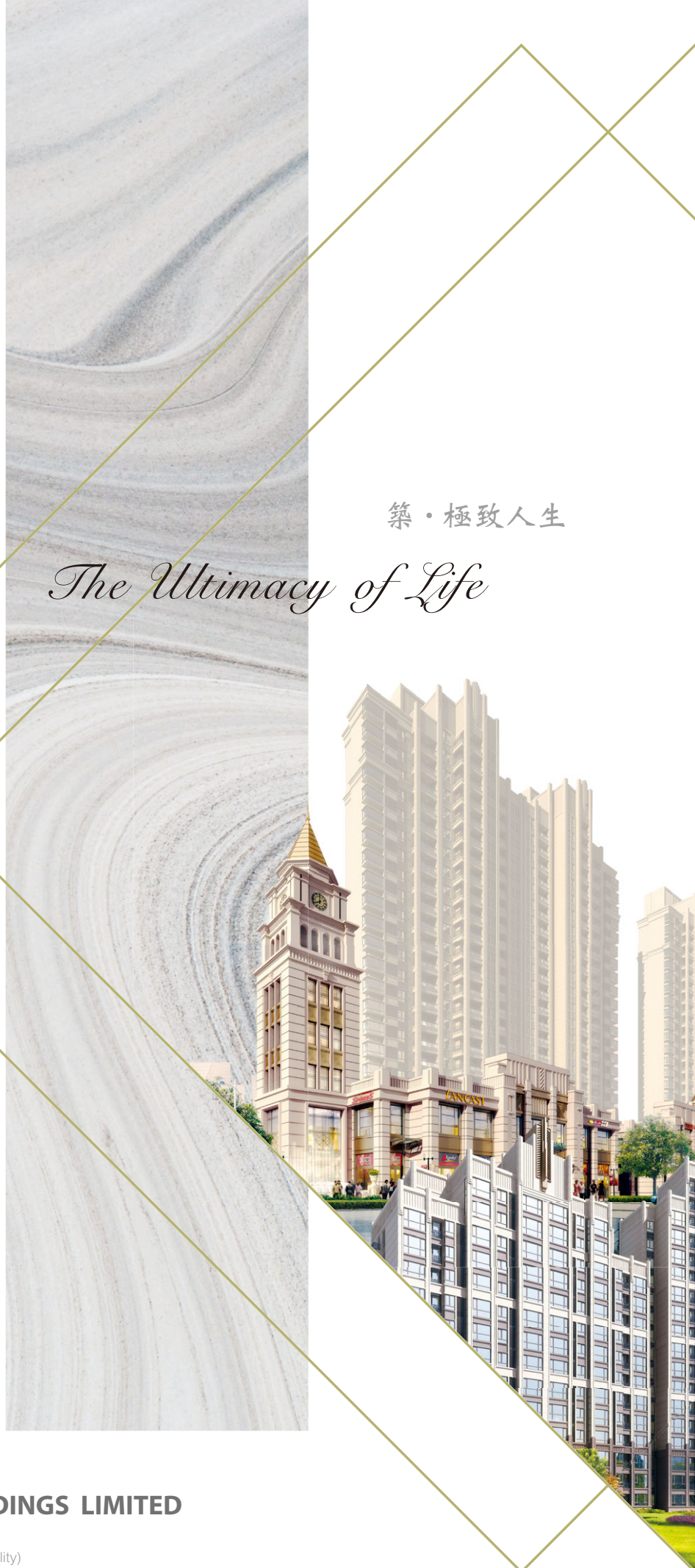
恒盛地產  
GLORIOUS PROPERTY

Interim Report 中期報告

2019

築·極致人生

*The Ultimacy of Life*



恒盛地產控股有限公司

**GLORIOUS PROPERTY HOLDINGS LIMITED**

股份代號 Stock Code: 00845

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

# 目錄

- 2 公司資料
- 4 管理層討論及分析
- 22 企業管治
- 28 披露權益資料
- 30 其他資料
- 33 簡明綜合資產負債表
- 35 簡明綜合全面收益表
- 36 簡明綜合權益變動表
- 37 簡明綜合現金流量表
- 38 簡明綜合中期財務資料附註

## 2

# 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

丁向陽先生(主席及行政總裁)

夏景華先生(首席財務官)

嚴志榮先生

#### 獨立非執行董事

劉濤教授

沃瑞芳先生

韓平先生

### 審核委員會

劉濤教授(主席)

沃瑞芳先生

韓平先生

### 薪酬委員會

沃瑞芳先生(主席)

丁向陽先生

劉濤教授

### 提名委員會

丁向陽先生(主席)

沃瑞芳先生

韓平先生

### 企業管制委員會

丁向陽先生(主席)

夏景華先生

劉濤教授

### 財務委員會

丁向陽先生

夏景華先生

### 公司秘書

鄭家恒先生

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 法律顧問

普衡律師事務所

通商律師事務所

Conyers Dill & Pearman

### 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

### 公司總部及香港主要營業地點

香港

灣仔

告士打道38號

中國恆大中心

22樓2202室

### 中國主要營業地點

中國上海市奉賢區

遠東路

777弄88號

### 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands



# 3

## 公司資料

### 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716號

### 網站

[www.gloriousphl.com.cn](http://www.gloriousphl.com.cn)

### 股份代號

00845

### 聯絡

恒盛地產控股有限公司  
投資者關係部  
香港  
灣仔  
告士打道38號  
中國恆大中心  
22樓2202室  
電話：(852) 3101 4888  
傳真：(852) 3101 4688  
電郵：ir@gloriousphl.com.cn

### 選擇收取公司通訊之語文版本或形式

本中期報告印刷本已備妥，亦可於本公司網址瀏覽。  
股東若已透過或已選擇透過以電子形式收取本中期報告，

1. 但仍欲收取印刷本；或
2. 因任何理由於接收或瀏覽載於本公司網頁之本報告時出現困難，

可以電郵至 [gloriousphl.ecom@computershare.com.hk](mailto:gloriousphl.ecom@computershare.com.hk) 或郵寄到香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓向本公司香港證券登記處索取本中期報告印刷本，費用全免。

股東如欲更改日後收取本公司的公司通訊之語文版本或形式，可隨時電郵或郵寄通知本公司香港證券登記處，費用全免。

## 4

# 管理層討論及分析

### 半年度摘要

- 二零一九年上半年，本集團錄得銷售收入人民幣886.9百萬元，同比上升下降62.3%。已交付樓面面積為25,535平方米。
- 二零一九年上半年，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣1,364.4百萬元，應佔虧損較二零一八年同期增加下降18.6%。
- 二零一九年上半年，本集團實現房地產合約銷售額人民幣1,585.0百萬元，實現房地產合約銷售面積119,895平方米。
- 截至二零一九年六月三十日，總借款為人民幣24,761.2百萬元及資本負債比率為425.0%。
- 截至二零一九年六月三十日，本集團擁有總土地儲備7.5百萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,825元。

### 市場回顧

總體平穩，穩中有進，這是對二零一九年上半年經濟態勢的總體判斷。直觀來看，四大核心指標雖有所波動，但仍在合理區間。雖然，世界經濟整體低迷，貿易擴張速度放緩，不確定因素持續增多，既有結構性矛盾又有週期性因素，但上半年經濟形勢總體符合預期，中國經濟仍在正軌上奮力前行，且更高品質的發展。更重要的是房地產業目前處於多年少見的平穩期，沒有大起大落。主要是中央層面房地產調控政策整體穩定，地方政府圍繞「堅決遏制房價上漲」、「房住不炒」的方針全方位實行因城施策的調控導向，多措並舉平衡供需，穩步降溫房地產市場的熱度，引導市場理性預期。

二零一九年上半年，房地產市場成交規模穩中有所回落，整體價格趨穩，漲幅低位收窄，房價下降幅度好於市場預期，且近期有企穩勢頭。上半年熱點城市土地競拍熱度提升，一、二線城市住宅用地成交量也有所增加，帶動全國住宅用地成交樓面價結構性上漲。一線和二線城市在經歷了兩年多的調整之後，積累了較多需求同時受高端項目逐漸入市的因素，環比漲幅波動中上行，處於高位維穩，整體仍較為平穩，成交規模逐漸呈回暖態勢，代表的房企銷售額也保持增長。三線和四線城市受落戶放寬、棚改減量等因素影響，區域市場分化累計漲幅有所回落，呈現小幅下行，但下行幅度整體可控。

## 5

### 管理層討論及分析

上半年經濟雖有波瀾，但在穩地價、穩房價、穩預期的政策背景下，市場因一城一策的運行態勢保持平衡穩定。本集團及時關注市場多變情況，順應區域城市發展變化的現狀，調整項目開盤計劃，提高項目周轉速度。積極開展各項目搶建設、搶銷售、搶回款的工作，圍繞各項目分類指導，確保重點銷售成績不落空，務求在銷售和建設兩方面同步協調，確保現金流的健康管理。本集團上半年注重提高管理成效和提升管理能力，加強部門及條線的職責及服務一線的意識，加強目標管控在整個建設過程中的作用。立足項目前沿，發揮工程建設專業化職能，確保項目的各項重要節點，確保項目的銷售基礎，從而為降低負債總額，優化負債結構的目標注入動能。

二零一九年首六個月，本集團的房地產合約銷售大幅下降，主要由於在上半年內啟動的物業銷售不多，大部分開盤期的項目在下半年進行，調控政策中對部分項目預售證的發放滯後，使得物業可銷售總量在上半年被限制。但本集團加強對回款速度和金額的要求，以保證現金流安全使用，但資金緊張局面依然存在。本集團將進一步加強建設進度，在下半年增加銷售啟動的物業，加快新物業銷售速度和回款速度，同時致力提高資產經營管理能力，提升和補充運營現金流。



## 管理層討論及分析

## 業務回顧

## 物業開發

## 一、銷售收入

本集團二零一九年上半年綜合銷售收入為人民幣886.9百萬元，較二零一八年上半年之人民幣2,349.9百萬元下降62.3%。已交付面積由二零一八年上半年的123,814平方米，下降79.4%至二零一九年上半年的25,535平方米。二零一九年上半年已確認平均售價為每平方米人民幣26,374元，較二零一八年同期的每平方米人民幣18,980元上升39.0%。

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團並無新一輪的物業分期項目完工。二零一九年上半年的確認銷售收入全部來自於本期內出售以往年度已經完工的物業。於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團較大比例的銷售收入來自於位處於上海地區的物業，其貢獻了已確認銷售收入(包括物業銷售收入及內部裝修收入)人民幣758.2百萬元及已交付面積9,752平方米，分別佔本集團已確認銷售收入總額及出售及已交付面積的85.5%及38.2%。上海的尚海灣在二零一八年下半年內完工交付新一輪的物業，本集團於本期內繼續出售其尾盤房源，對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月內的物業銷售收入作出人民幣506.0百萬元的貢獻及物業內部裝修收入人民幣213.5百萬元。除上海地區外，本集團其他三個地區，包括長三角地區、環渤海地區和東北地區，在本期內亦只有尾盤物業可供出售及確認收入，三個地區合計銷售收入總額只有人民幣128.7百萬元及出售及已交付面積15,783平方米，分別佔本集團本期內銷售收入總額及出售及已交付面積的14.5%及61.8%。

本期內，本集團較大比例的已出售及交付之物業來自於上海的尚海灣項目，而其平均售價遠高於本集團所有其他項目，因此本集團的整體平均確認售價(不含物業內部裝修收入)從二零一八年上半年的每平方米人民幣18,980元上漲39.0%至二零一九年同期的每平方米人民幣26,374元。

截至二零一九年六月三十日止六個月已出售及交付的項目包括：

物業項目	城市	二零一九年			二零一八年		
		銷售收入 (人民幣千元)	已出售 及交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)	銷售收入 (人民幣千元)	已出售 及交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)
<b>物業銷售：</b>							
恒盛•陽光威尼斯	上海	1,667	163	10,227	26,290	2,744	9,581
恒盛•尚海灣	上海	505,964	4,787	105,695	17,036	250	68,144
上海•恒盛豪庭	上海	7,673	1,178	6,514	2,050,359	71,258	28,774
恒盛•陽光巴黎	上海	—	—	不適用	699	36	19,417
恒盛•皇家花園	上海	1,642	297	5,529	—	—	不適用
恒盛•湖畔豪庭	上海	27,813	3,327	8,360	—	—	不適用
恒盛•波爾多小鎮	北京	3,950	357	11,064	—	—	不適用
恒盛•陽光星期八	天津	19,089	2,494	7,654	—	—	不適用
恒盛•第一國際	無錫	13,239	1,821	7,270	18,805	3,663	5,134
南通•恒盛豪庭	南通	5,765	1,028	5,608	39,696	7,805	5,086
恒盛•南通•尚海灣	南通	70,284	6,486	10,836	70,178	6,738	10,415

## 管理層討論及分析

物業項目	城市	二零一九年			二零一八年		
		銷售收入 (人民幣千元)	已出售 及交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)	銷售收入 (人民幣千元)	已出售 及交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)
合肥壩上街項目	合肥	105	50	2,100	152	100	1,520
恒盛•合肥•皇家花園	合肥	1,259	718	1,753	2,152	742	2,900
恒盛•陽光尚城	瀋陽	2,779	878	3,165	933	179	5,212
哈爾濱•恒盛豪庭	哈爾濱	7,873	919	8,567	377	81	4,654
恒盛•哈爾濱•皇家花園	哈爾濱	957	187	5,118	4,424	933	4,742
長春•恒盛豪庭	長春	2,839	645	4,402	117,216	28,991	4,043
大連•恒盛豪庭	大連	557	200	2,785	1,613	294	5,486
小計		673,455	25,535	26,374	2,349,930	123,814	18,980
物業內部裝修收入：							
恒盛•尚海灣	上海	213,473			—		
總計		886,928			2,349,930		

## 二、物業銷售

二零一九年上半年本集團實現房地產合約銷售額為人民幣1,585.0百萬元，同比下降62.5%；實現房地產合約銷售面積119,895平方米，同比下降20.6%。

截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團除長春項目有新一輪項目推盤外，其他地區均為以往年度已經完工項目的尾盤銷售，故本集團的物業銷售金額大幅下降。本期內，本集團的房地產銷售主要來自東北地區，實現房地產銷售金額人民幣753.0百萬元，佔本集團銷售總金額的47.5%；其後是上海地區和長三角地區項目的房地產銷售，金額分別為人民幣552.3百萬元及人民幣279.7百萬元，分別佔本集團銷售總金額的34.9%及17.6%。

長春•恒盛豪庭於二零一九年上半年再次推盤，累計錄得房地產銷售額人民幣750.4百萬元。本集團於本期內繼續出售上海的尚海灣的尾盤房源，錄得物業銷售人民幣465.4百萬元。合肥的壩上街項目亦貢獻了物業銷售金額人民幣207.3百萬元。二零一九年上半年內環渤海地區無房地產銷售。截至二零一九年六月三十日止六個月內，平均銷售均價為每平方米人民幣13,220元，較二零一八年同期的每平方米人民幣27,985元下降52.8%，主要因為東北地區物業項目的物業銷售所佔比例較高而其平均售價較低所致。

截至二零一九年六月三十日止六個月房地產銷售金額及銷售面積的詳情：

地區	銷售金額(人民幣千元)			銷售面積(平方米)		
	二零一九年	二零一八年	變動(%)	二零一九年	二零一八年	變動(%)
上海地區	552,329	2,067,731	-73.3%	9,247	66,998	-86.2%
長三角地區	279,698	2,012,522	-86.1%	24,285	61,774	-60.7%
環渤海地區	—	38,074	-100.0%	—	4,147	-100.0%
東北地區	753,009	106,992	603.8%	86,363	18,064	378.1%
總計	1,585,036	4,225,319	-62.5%	119,895	150,983	-20.6%



## 8

## 管理層討論及分析

## 三、工程及開發

二零一九年上半年竣工的總建築面積約為25,000平方米。上半年本集團的新開工面積約223,000平方米，預計二零一九年全年新開工面積約705,000平方米。截至二零一九年六月三十日，本集團總在建面積為3.05百萬平方米。

## 四、土地儲備

截至二零一九年六月三十日，本集團已取得土地使用權證或已簽署土地收購合同的土地儲備總量為7.5百萬平方米，可滿足未來三至五年開發所需，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,825元。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中15.2%位於一線城市，84.8%位於二、三線城市。

截至二零一九年六月三十日各項目的土地儲備詳情如下：

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
<b>上海地區</b>							
1	恒盛•尚海灣	上海	徐匯區	住宅、 服務式公寓、 辦公樓及商業	473,971	611	100%
2	恒盛•陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、酒店及商業	41,757	554	100%
3	恒盛•湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	137,551	1,870	100%
4	上海•恒盛豪庭	上海	寶山區	住宅及商業	78,950	923	100%
5	漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、酒店及商業	121,300	9,703	100%
6	中漕新村項目	上海	徐匯區	服務式公寓及商業	91,000	9,703	100%
7	恒盛•星期八名邸	上海	奉賢區	住宅	81,760	15,228	100%
小計				1,026,289	3,847		
<b>長三角地區</b>							
8	南通•恒盛莊園	南通	如皋港區新城區	住宅及商業	869,029	322	100%
9	恒盛•南通•皇家花園	南通	如皋鎮	住宅及商業	96,758	1,282	100%

## 管理層討論及分析

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
10	南通 • 恒盛廣場	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	299,504	348	100%
11	恒盛 • 南通 • 尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商業	418,082	4,719	100%
12	恒盛 • 第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	68,709	679	100%
13	合肥壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓 及商業	934,662	881	100%
14	恒盛 • 合肥 • 皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	20,000	1,207	100%
15	恒盛 • 南京 • 尚海灣	南京	鼓樓區	住宅及商業	328,485	6,013	60%
小計				3,035,229	1,763		
<b>環渤海地區</b>							
16	恒盛 • 尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	841,727	1,396	100%
17	恒盛 • 尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
18	恒盛 • 歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	90,406	3,395	100%
19	恒盛 • 波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	14,522	493	100%
小計				2,513,958	1,356		
<b>東北地區</b>							
20	恒盛 • 陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	120,023	1,133	100%
21	長春 • 恒盛豪庭(西)	長春	高新區	住宅及商業	763,251	1,004	100%
小計				883,274	1,022		
<b>總計</b>				<b>7,458,750</b>	<b>1,825</b>		

# 10

## 管理層討論及分析

### 五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一九年六月三十日，本集團已落成的商業物業樓面面積約511,000平方米，約1,273,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

截至二零一九年六月三十日，零售商業、寫字樓和酒店的物業形態按建築面積分別佔本集團商業物業開發總量的62.1%、24.3%和13.6%。本集團計劃長期持有大部分商業物業，以獲取穩定的租金收入。

### 二零一九年下半年展望

在全球經濟增長普遍放緩的背景下，中國經濟發展也受到承壓，給自身發展帶來了挑戰和不確定性。中美貿易階段性反復，造成出口空間的繼續走弱。加速推進供給側改革、穩住內需、充分適配財政政策和貨幣政策，促進經濟從高速增長轉向高品質發展，提振經濟信心。以目前政策實行和效果趨勢來看，中國經濟持續穩定發展依舊保持不變，政府預期的經濟增長國內生產總值增長6.3%目標有望實現。

對房地產市場而言，預計下半年房地產調控政策仍將以穩為主。「房住不炒」、「一城一策」以及金融對房地產市場的收緊將持續貫徹落實，以保持政策的平衡性和連續性。一方面當前房地產投資還是高位運行，如何不依賴房地產支撐，依然是我國經濟發展面臨的長期問題；另一方面融資環境方面仍會邊際寬鬆，利率進一步下行或對需求刺激有一定作用。但因政府嚴格調控市場預期，投機需求仍受到抑制，以維護房地產市場平穩、健康、發展。

本集團預判下半年一線及熱點二線城市隨著供應量的改善以及核心城市規劃利好繼續顯現，需求釋放的積極性仍在，市場成交規模將保持平穩增長態勢；但二零一九年棚改支撐力度減弱將明顯削減三、四線城市的有效需求，市場調整仍有下行壓力，但不同城市銷售規模分化會明顯，整體下半年全國市場規模的進一步調整存在實現的空間，但政策同時具備托底功能，不會大起大落在可控範圍內波動。

本集團將繼續關注宏觀政策變化及市場格局轉換，及時調整行銷節奏，提高產品競爭力，採取靈活的銷售和行銷策略加速項目去化；採取搶建設、保銷售的有力措施，以促進物業銷售和現金回籠。

本集團將始終堅持穩健發展的原則，堅持做好現有項目的建設，加快資產周轉速度，加強資產經營能力，提高各體系管理成效。同時，適時調整項目的管控模式和管控體系，以期適應市場競爭的需求，提升本集團的盈利能力及增強本集團在市場的競爭力。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，進一步降低債務規模及資本負債比率至合理平均水準，致力改善本集團的債務結構，適度增加長期負債，以有效規避其財務風險。本集團將會積極拓展融資管道和融資方向，有效運用資產價值及金融平衡方式降低融資成本。



## 11

## 管理層討論及分析

## 財務回顧

本集團於二零一九年上半年錄得綜合銷售收入人民幣886.9百萬元，較二零一八年同期相比下降62.3%。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣1,364.4百萬元，較二零一八年同期的應佔虧損人民幣1,676.9百萬元下降18.6%。二零一九年上半年本集團繼續錄得重大虧損乃因為本期內銷售收入依然維持在較低的水平，加上本期內對本集團物業繼續作出重大金額的減值撥備，投資物業亦錄得重大金額的公平值虧損及有較大金額的財務成本無法被資本化而被直接計入本期費用。

截至二零一九年六月三十日止六個月的業績如下：

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
銷售收入	886,928	2,349,930
銷售成本	(1,051,230)	(1,755,647)
(毛虧)／毛利	(164,302)	594,283
其他收入	18,929	34,075
其他虧損，淨額	(284,048)	(233,272)
貿易及其他應收款項虧損(撥備)／撥備返還，淨額	(1,296)	20,809
銷售及市場推廣開支	(57,567)	(81,256)
行政開支	(287,757)	(280,532)
財務成本，淨額	(578,623)	(909,908)
所佔聯營公司(虧損)／溢利	(654)	281
所佔合營企業虧損	(19,823)	(290,693)
除稅前虧損	(1,375,141)	(1,146,213)
所得稅抵免／(開支)	10,837	(564,385)
<b>本期虧損</b>	<b>(1,364,304)</b>	(1,710,598)
以下人士應佔(虧損)／溢利：		
— 本公司擁有人	(1,364,422)	(1,676,911)
— 非控股權益	118	(33,687)
	<b>(1,364,304)</b>	(1,710,598)

## 12

## 管理層討論及分析

**銷售收入**

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣886.9百萬元，較二零一八年上半年的人民幣2,349.9百萬元下降62.3%。本集團交付的物業建築面積由二零一八年上半年的123,814平方米下降至本期的25,535平方米。

於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團並無新一輪的物業分期項目完工。二零一九年上半年的確認銷售收入全部來自於本期內出售以往年度已經完工的物業。於截至二零一九年六月三十日止六個月內，本集團較大比例的銷售收入來自於位處於上海地區的物業，其貢獻了已確認銷售收入(包括物業銷售收入及內部裝修收入)人民幣758.2百萬元及已交付面積9,752平方米，分別佔本集團已確認銷售收入總額及出售及已交付面積的85.5%及38.2%。上海的尚海灣在二零一八年下半年內完工交付新一輪的物業，本集團於本期內繼續出售其尾盤房源，對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月內的物業銷售收入作出人民幣506.0百萬元的貢獻及物業內部裝修收入人民幣213.5百萬元。除上海地區外，本集團其他三個地區，包括長三角地區、環渤海地區和東北地區，在本期內亦只有尾盤物業可供出售及確認收入，三個地區合計銷售收入總額只有人民幣128.7百萬元及出售及已交付面積15,783平方米，分別佔本集團本期內銷售收入總額及出售及已交付面積的14.5%及61.8%。

本期內，本集團較大比例的已出售及交付之物業來自於上海的尚海灣項目，而其平均售價遠高於本集團所有其他項目，因此本集團的整體平均確認售價(不含物業內部裝修收入)從二零一八年上半年的每平方米人民幣18,980元上漲39.0%至二零一九年同期的每平方米人民幣26,374元。

**銷售成本**

截至二零一九年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣1,051.2百萬元，較二零一八年同期的人民幣1,755.6百萬元下降40.1%。本期的銷售成本裡包括了對個別物業發展項目作出的減值撥備人民幣472.9百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣457.9百萬元)。本集團對個別項目作出了減值撥備乃由於這些項目已經經歷了較長的建設期間，而本集團在此建設期間繼續發生建築成本及財務費用，導致這些項目的總成本超過它們的可變現價值。未計此項減值撥備及已售物業的內部裝修成本人民幣175.4百萬元，本集團二零一九年上半年每平方米的平均銷售成本為人民幣15,778元，較二零一八年同期的每平方米人民幣10,481元上升50.5%。

## 13

## 管理層討論及分析

綜合銷售成本的明細如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	每平方米 人民幣元	人民幣千元	每平方米 人民幣元
建築成本	242,485	9,456	571,871	4,619
土地成本	105,844	4,145	453,825	3,665
已資本化利息	41,758	1,635	175,957	1,421
稅項及其他徵費	12,815	502	96,102	776
小計	402,902	15,778	1,297,755	10,481
已售物業內部裝修成本	175,410		—	
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	472,918		457,892	
<b>總計</b>	<b>1,051,230</b>		<b>1,755,647</b>	

二零一九年上半年的平均銷售成本的增長與本期內確認的較高平均售價一致。

### (毛虧)／毛利

本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得綜合毛虧人民幣164.3百萬元，而二零一八年同期則為毛利人民幣594.3百萬元。本集團本期的毛利率為負18.5%，而二零一八年同期則為正25.3%。本期的綜合毛虧主要由於本期內繼續對本集團的物業做出的減值撥備人民幣472.9百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣457.9百萬元)。由於此項物業減值撥備佔本期綜合銷售成本的比例較大，加上本期內確認銷售收入的物業，除上海的尚海灣外，其他的物業的毛利率普遍較低甚至負毛利率，導致本集團本期錄得綜合毛虧及負毛利率。

### 其他收入

截至二零一九年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣18.9百萬元，較二零一八年同期人民幣34.1百萬元下降44.4%。其他收入主要是包括租金收入。



## 14

## 管理層討論及分析

**其他虧損，淨額**

截至二零一九年六月三十日止六個月的其他虧損，淨額為人民幣284.0百萬元，較二零一八年同期的人民幣233.3百萬元增加21.8%。本期的其他虧損，淨額主要包括本集團投資物業公平值虧損人民幣279.3百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：公平值虧損人民幣250.5百萬元)及淨匯兌虧損人民幣4.7百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：淨匯兌虧損人民幣0.5百萬元)。該淨匯兌虧損主要因本公司轉換美元借款為人民幣而產生。

**銷售及市場推廣開支**

截至二零一九年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣57.6百萬元，較二零一八年同期的人民幣81.3百萬元下降29.2%。銷售及市場推廣開支下降主要是由於本集團於本期內較少推出新項目而減少推廣活動所致。

**行政開支**

截至二零一九年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣287.8百萬元，較二零一八年同期的人民幣280.5百萬元略微增加2.6%。

**財務成本，淨額**

截至二零一九年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣1,315.7百萬元，較二零一八年同期的人民幣1,694.0百萬元下降22.3%。於本期內，財務成本人民幣736.0百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣784.1百萬元)已資本化，餘下人民幣579.7百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣909.9百萬元)直接於綜合全面收益表扣除。於扣除財務收入人民幣1.1百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)後，截至二零一九年六月三十日止六個月的財務成本，淨額為人民幣578.6百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣909.9百萬元)。本集團於二零一九年首半年內發生的總財務成本較二零一八年同期有所下降，主要乃由於本集團的平均總借款淨額於本期度內，較二零一八年同期而言，維持在一個較低的水平，而同時本集團的平均借款成本亦有所降低。由於本期發生的總財務成本依然超出了按本集團合資格資產可資本化的金額，所以有部分的財務成本無法被資本化而被計入本期費用。

**除稅前虧損**

截至二零一九年六月三十日止六個月本集團錄得除稅前虧損人民幣1,375.1百萬元，較二零一八年同期的人民幣1,146.2百萬元上升20.0%。本期內本集團除稅前虧損較二零一八年同期有所上升主要是由於本期內銷售收入大幅下降及本集團錄得負毛利率所致。

**所得稅抵免／(開支)**

截至二零一九年六月三十日止六個月錄得所得稅抵免人民幣10.8百萬元，而二零一八年同期則為所得稅開支人民幣564.4百萬元。截至二零一九年六月三十日止六個月錄得所得稅抵免人民幣10.8百萬元，而二零一八年同期則為所得稅開支人民幣564.4百萬元。本期錄得所得稅抵免主要由於使用了往年的稅務虧損，同時由於本期內確認的銷售收入下降而令計提的土地增值稅有所下降。

## 管理層討論及分析

### 本公司擁有人應佔虧損

儘管本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得的除稅前虧損較二零一八年同期高20.0%，本集團於截至二零一九年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔虧損人民幣1,364.4百萬元則較二零一八年同期的本公司擁有人應佔虧損人民幣1,676.9百萬元下降18.6%。本期內本公司擁有人應佔虧損較二零一八年同期有所下降主要是由於本期內本集團在本期內因錄得毛虧而計提了所得稅抵免，而二零一八年同期則錄得高毛利率而需計提重大金額的所得稅開支。

### 流動資產及負債

於二零一九年六月三十日，本集團持有總流動資產約人民幣33,590.0百萬元，較二零一八年十二月三十一日的人民幣33,105.3百萬元增加1.5%。

於二零一九年六月三十日，本集團的流動資產主要包括發展中物業、持作銷售已落成物業及貿易及其他應收款項及預付款。於二零一九年六月三十日，發展中物業的餘額為人民幣17,588.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日的人民幣16,828.9百萬元上升4.5%。縱然本期內有物業的賬面值確認為銷售成本使發展中物業餘額的賬面值下跌，同時對本集團物業做的減值撥備亦進一步降低了發展中物業的賬面值，但本集團的物業發展項目於二零一九年上半年內持續進行而使發展中物業賬面值有所增加。持作銷售已落成物業由二零一八年十二月三十一日的人民幣7,899.8百萬元下降8.0%至二零一九年六月三十日的人民幣7,267.2百萬元。持作銷售已落成物業下降的主要原因乃由於本期內本集團積極出售各個項目的尾盤房源。貿易及其他應收款項及預付款由二零一八年十二月三十一日的人民幣4,511.0百萬元增加4.3%至二零一九年六月三十日的人民幣4,703.3百萬元。貿易及其他應收款項及預付款包含預付工程款、尚未取得相關土地使用權證的土地出讓金預付款及本集團業務所產生的各類其他應收款項。貿易及其他應收款項於二零一九年上半年內有所增加主要由於本期內因應工程所需而對本集團若干項目的承建商支付了額外的預付工程款。

總流動負債於二零一九年六月三十日為人民幣42,448.6百萬元，較二零一八年十二月三十一日的人民幣40,412.3百萬元上升5.0%。總流動負債於二零一九年六月三十日有所上升主要乃由於流動借款而致上升。

於二零一九年六月三十日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為0.79(二零一八年十二月三十一日：0.82)。流動比率下降主要由於總流動負債上升所致。

## 16

## 管理層討論及分析

## 流動資金及財務資源

於二零一九年上半年，本集團主要利用預售物業所得款項及銀行貸款為其物業發展項目提供資金。於二零一九年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣192.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣342.6百萬元)。

於二零一九年上半年內，本集團取得新增銀行貸款人民幣1,073.5百萬元，償還貸款人民幣267.8百萬元。於二零一九年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣24,761.2百萬元，較二零一八年十二月三十一日的人民幣23,432.1百萬元增加5.7%。於二零一九年六月三十日，本集團的借款包括以下項目：

人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
銀行借款	22,920,353	22,110,074
其他借款	897,376	881,201
小計	23,817,729	22,991,275
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	943,453	440,860
<b>借款總額</b>	<b>24,761,182</b>	23,432,135

本集團於二零一九年六月三十日的借款到期日如下：

人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 (經審核)
要求時償還或一年以內 <sup>(1)</sup>	22,365,023	21,027,214
一年後及兩年內	22,909	22,542
兩年後及五年內	2,370,950	2,378,829
五年後	2,300	3,550
<b>借款總額</b>	<b>24,761,182</b>	23,432,135

於二零一九年六月三十日，本集團銀行融資授信總額為人民幣24,220百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣24,220百萬元)，當中包括人民幣23,707百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣23,033百萬元)的已動用銀行融資授信額度以及人民幣513百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,187百萬元)的未動用銀行融資授信額度。

附註：

- (1) 流動銀行借款包含原於二零二零年六月三十日後到期但被重新分類為二零一九年六月三十日流動負債的借款本金額人民幣5,489.0百萬元。



## 管理層討論及分析

## 資本負債比率

本集團根據資本負債比率及短期債務比率監控其資本。資本負債比率按債務淨額除以本公司擁有人應佔總權益計算。債務淨額按借款總額減現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物以及受限制現金)計算。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
借款總額	24,761,182	23,432,135
減：現金及銀行結餘	(3,535,213)	(3,384,620)
債務淨額	21,225,969	20,047,515
本公司擁有人應佔總權益	4,994,858	6,308,536
資本負債比率	425.0%	317.8%

二零一九年六月三十日的資本負債比率較二零一八年十二月三十一日的比率為高，此乃由於本集團擁有人應佔總權益因本期錄得重大虧損而大幅下降所致。

## 持續經營和緩解措施

在截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額人民幣1,364.4百萬元及經營性現金流出淨額人民幣608.6百萬元。截至二零一九年六月三十日，本集團累計虧損為人民幣3,905.4百萬元及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣8,858.6百萬元。同日，本集團的借款總額為人民幣24,761.2百萬元，其中流動借款為人民幣22,365.0百萬元。二零一九年六月三十日的現金及現金等價物亦只有人民幣192.0百萬元。此外，於二零一九年六月三十日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣574.0百萬元及人民幣461.9百萬元，與本金總額人民幣6,644.7百萬元的借款相關。此等違約事項，於二零一九年六月三十日，導致若干除以上所述以外的本金金額人民幣6,800.0百萬元的借款出現交叉違約。此等狀況連同綜合財務資料附註2(i)所述的其他事宜，顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。然而本公司董事已採取多項措施，以改善本集團的流動性及財務狀況，並補救若干延後向金融機構還款的問題，包括：

- (i) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續及延展銀行貸款及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金。於期末後及截至批准本綜合財務資料日期，已成功取得本金總額人民幣500.0百萬元的貸款；

## 18

### 管理層討論及分析

- (iii) 本集團已加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，包括物業項目的尾盤房源及可售車庫等。總體而言，本集團預期於二零一九年下半年取得預售許可證後陸續推出三個主要的項目；
- (iv) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

因此，本公司董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務資料乃屬恰當。

本集團於過去數年積極落實以上所述的各項措施。由於過去期間的努力，本集團多項財務數據都得以改善，包括物業銷售金額穩定增加、經營性現金流從流出淨額扭轉至流入淨額、借款總額亦稍有下降。由於本集團二零一九年的經營計劃的重心偏向於下半年，主要的物業銷售和物業完工都是計劃發生於下半年，截至二零一九年六月三十日止六個月內本集團的物業銷售大幅下降，導致經營性現金流再次出現淨流出的情況，而二零一九年六月三十日的借款總額亦較二零一八年十二月三十一日上升5.7%。另一方面，由於本期內無新一輪的物業項目完工並交付使用，本集團在二零一九年上半年的確認銷售收入大幅下降，導致本集團在本期內依然處於虧損狀況。本集團將在二零一九年下半年積極落實經營計劃，一方面按照經營計劃推進物業項目的建設及銷售，以增加現金流入；另一方面積極與金融機構磋商重續及延展現有銀行借款，並物色機會取得新增借款，以改善本集團的債務結構。

## 管理層討論及分析

## 外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均以人民幣結算。本公司及若干在香港經營的本集團旗下投資控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債。於二零一九年六月三十日，本集團以外幣計值的現金及銀行結餘、借款以及貿易及其他應付款項於以下貨幣呈列：

人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
現金及銀行結餘：		
美元	288	331
港元	695	937
<b>總額</b>	<b>983</b>	1,268
借款：		
美元	2,506,080	2,450,940
港元	204,587	193,653
<b>總額</b>	<b>2,710,667</b>	2,644,593
貿易及其他應付款項：		
美元	6,875	6,863
港元	32,646	33,324
<b>總額</b>	<b>39,521</b>	40,187

除以上所列以外幣計值的餘額外，本集團所有借款及現金餘額均以人民幣計值。

本集團現時並無外幣對沖政策。在管理外匯風險方面，本集團密切注視外幣匯率的變動，並在需要時考慮對沖重大外匯風險。



## 20

### 管理層討論及分析

#### 利率風險

本集團持有計息資產，包括存放銀行現金及若干銀行存款、向合營企業提供的貸款及若干其他應收款項。該等結餘大多按固定利率計息，使本集團承受公平值利率風險。由於利率的任何合理變動不會導致本集團業績有重大變動，故並無就本集團的計息資產產生的利率風險進行敏感度分析。

本集團的利率風險主要來自其借款。以浮息作出的借款使本集團承受現金流量利率風險，而以定息作出的借款則使本集團承受公平值利率風險。本集團並無利用任何利率掉期對沖其利率風險。本集團對其利率風險進行動態分析，並會於訂立任何再融資、現有持倉的續訂以及其他財務交易時考慮利率風險。

於二零一九年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣24,761.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣23,432.1百萬元)，其中人民幣24,026.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣20,686.5百萬元)為定息借款。

#### 資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團若干附屬公司及一家合營企業的股份、在建工程、投資物業、發展中物業及持作銷售已落成物業已就本集團的借款予以抵押。

#### 財務擔保

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家履行還款責任。該等擔保將於：(i)發出房產權證(通常在擔保登記完成後平均一至兩年內發出)；或(ii)本集團物業的買家悉數償還按揭貸款(以較早者為準)後終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團須向銀行償還尚未償還的按揭本金連應計利息以及拖欠還款買家結欠的罰款，而本集團有權接管相關物業的法定業權及管有權。擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一九年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣4,461.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,655.7百萬元)。

## 管理層討論及分析

## 資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
土地使用權	545,736	545,736
物業開發開支	3,362,742	3,670,311
— 上海地通(a)	3,083,843	3,086,125
— 第三方	278,899	584,186
建築材料	454,745	124,902
	<b>4,363,223</b>	4,340,949

(a) 於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的建議與上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)(一家由本公司的最終控制人直系親屬控制的公司)的持續關連交易的年度上限未被獨立股東分別於二零一七年十二月二十八日、二零一八年三月二十一日及二零一八年十一月十二日舉行的股東特別大會上批准。本集團正在重新審視建築計劃及將會取消或大幅縮減與上海地通的合約，以將與上海地通的交易金額減低到遵守上市規則的水平。由於詳細的安排尚未完成，因此上文所披露的合約金額為未經作出任何修訂或取消的金額。上海地通已同意其不會就本集團違反該等合約而向本集團索取賠償。

## 或然負債

於二零一七年內，本集團牽涉到一項與當地政府機關的訴訟，被要求支付與本集團一個位處於上海的物業開發項目有關的為數約人民幣179百萬元的款項。按照管理層的評估，除無需支付該項金額外，本集團有足夠的基礎支持應收當地政府機關的款項人民幣422.2百萬元的全數可收回性。由此，本集團於二零一七年七月內提交一項反訴狀。同時，截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，本集團並無就上述應收款項作出撥備。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團共僱用732名僱員。截至二零一九年六月三十日止六個月的總薪酬開支及其他僱員福利費用款額為人民幣71.7百萬元。本集團現推行按僱員工作表現釐定僱員薪酬的制度。除基本薪金外，表現優異的僱員可獲發年度花紅。此外，本集團亦採納購股權計劃(詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節)以延攬及挽留優秀人才服務本集團。僱員培訓方面，本集團向僱員提供各種培訓計劃，以發展其專業技能和知識。

## 企業管治

### 遵守企業管治守則

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則(「管治守則」)的守則條文。惟偏離守則條文第A.2.1條規定主席和行政總裁的角色應該分開，不應由同一人執行。

本公司董事會主席(「主席」)於二零一八年六月五日變更後，丁向陽先生(「丁先生」)(現任本公司主席)，兼任本公司主席及行政總裁。董事會知悉，一人擔任兩個角色已背離管治守則條文第A.2.1條。

丁先生自二零零一年起擔任本公司執行董事，並在制定本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的發展策略，營運管理及監督本集團項目建設方面發揮了不可或缺的作用。他具備適當的地位，管理技能和商業頭腦，這是承擔這兩種角色的基本先決條件。董事會因此認為，丁先生同時擔任兩個角色為本集團提供深入的知識和一致的領導力，同時為本集團帶來更有效和高效的整體戰略規劃；並沒有損害董事會權力與授權分佈。倘由不同人士擔任該等職位，則本集團的業務營運及表現可能受到影響。因此，現有董事會架構對本集團及股東之整體利益有利。

本公司不時檢討此架構，並在情況合適下作出調整。

### 董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事(「董事」)進行證券交易的標準守則。本公司在作出特定查詢後，全體董事已確認於整個截至二零一九年六月三十日止六個月間已遵守標準守則所載的所須標準。

### 根據上市規則第13.51B(1)董事資料變更

#### 獨立非執行董事個人資料變更

本公司獨立非執行董事劉濤教授已辭去上海第一醫藥股份有限公司(一家於上海證券交易所上市之中國公司，股份代號：600833)之獨立董事職務，自二零一九年六月二十六日起生效。

除上文所披露者外，自本公司二零一八年年報日期以來，概無其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變更。



## 23

### 企業管治

#### 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)於二零零九年九月九日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。目前，審核委員會由三名獨立非執行董事(「獨董」)組成，即劉濤教授(審核委員會主席)、沃瑞芳先生及韓平先生。審核委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的事宜；
2. 考慮外聘核數師提交的每年核數計劃及(如需要)在會議中就該計劃作出討論；
3. 監察本公司的財務報表及年度報告和賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
4. 檢討本公司的財務監控，以及(除非有另設的董事會轄下風險委員會又或董事會本身會明確處理)檢討本公司的風險管理及內部監控系統；
5. 主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對此的回應進行研究；及
6. 確保內部和外聘核數師的工作得到協調，也須確保內部核數功能在本公司內部有足夠資源運作，並在本公司裏有適當的地位以及檢討及監察其功能是否有效。

審核委員會職權範圍(為配合於二零一九年一月一日生效的企業管治守則及企業管治報告修訂，已於二零一八年十二月三十一日經董事會修訂及採納)可於香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.gloriousphl.com.cn](http://www.gloriousphl.com.cn)瀏覽。

審核委員會已與管理層一起審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，並認為本公司已全面遵守所有適用會計準則及規定，並已作出充分披露。

## 24

### 企業管治

#### 薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零九年九月九日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。目前，薪酬委員會由兩名獨董，即沃瑞芳先生(薪酬委員會主席)及劉濤教授及一名執行董事，即丁向陽先生組成。薪酬委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 每年一次，或當被要求時，對董事的薪酬待遇及其整體利益進行評核、檢討及向董事會提出建議；
2. 就本公司與董事或其任何之聯繫公司訂立的所有顧問協議及服務合同，或其任何變更、更新或修改，向董事會提出建議；
3. 就全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構和就設立正規而具透明度的程序制訂該等薪酬政策向董事會提出建議。委員會亦需要就董事及高級管理人員的總薪酬及／或利益，向董事會不時提出建議；
4. 因應董事會所訂企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
5. 考慮同類型公司支付的薪酬、時間要求、職責以及在本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)內其他職位的僱用條件；及
6. 遵守董事會不時訂明的任何規定、指示及規則，及遵守本公司的組織章程、上市規則或適用法律中的任何規定、指示及規則。

薪酬委員會職權範圍(為配合於二零一九年一月一日生效的企業管治守則及企業管治報告修訂，已於二零一八年十二月三十一日經董事會修訂及採納)可於香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.gloriousphl.com.cn](http://www.gloriousphl.com.cn)瀏覽。

#### 提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)於二零一二年四月一日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。於二零一三年八月二十九日，董事會批准並採納董事會成員多元化政策及經修訂之提名委員會職權範圍，其符合自二零一三年九月一日起生效之有關董事會成員多元化之上市規則。目前，提名委員會由一名執行董事，即丁向陽先生(提名委員會主席)及兩名獨董，即沃瑞芳先生及韓平先生組成。提名委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 至少每年就董事會的架構、人數、組成及多元化(包括技能、知識及經驗)作出檢討及就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
2. 檢討董事會之執行董事與非執行董事(包括獨董)之間的平衡；

## 25

### 企業管治

3. 檢討董事會成員多元化政策及董事會就推行該政策所採納的可計量目標，並監察達致目標的進度及於企業管治報告作出相關披露；
4. 評核獨董的獨立性；
5. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
6. 為董事的提名釐訂政策、程序和標準。

提名委員會職權範圍(為配合於二零一九年一月一日生效的企業管治守則及企業管治報告修訂，已於二零一八年十二月三十一日經董事會修訂及採納)可於香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站[www.gloriousphl.com.cn](http://www.gloriousphl.com.cn) 瀏覽。

#### 提名政策

提名委員會已就提名董事實施下列步驟及程序：

1. 提名委員會可透過下列提名方式選擇潛在候選人：(i)邀請董事會成員提名合適候選人(如有)，以供其考慮；或(ii)提議並非由董事會成員提名的候選人；或(iii)如認為有需要，可聘請外界招聘機構協助物色及選擇合適的候選人；
2. 如認為有需要，提名委員會將對各潛在候選人進行背景調查；
3. 提名委員會經考慮後，提呈建議合適候選人供董事會審議及批准。就選舉候選人以於股東大會重選連任，提名委員會會向董事會提名人選，以供股東考慮及向股東提呈建議；及
4. 股東亦可根據本公司網站公佈的程序，提名候選人出任董事。

#### 董事會成員多元化政策

於二零一三年八月二十九日，本公司採納董事會成員多元化政策(「政策」)，當中列載董事會為達致及維持多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。

根據政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於才能、技能、知識、年齡、行業經驗、種族、性別及其他資歷。此等差異將用作決定董事會的最佳組合。在顧及董事會成員多元化的裨益下，董事會所有委任亦以用人唯才為原則。



## 26

### 企業管治

提名委員會將每年就推行董事會的成員多元化審閱及評估所有可計量目標，並向董事會推薦該等目標以供採納。於審閱及評估董事會組成時，提名委員會將考慮於各方面多元化的裨益(包括但不限於上文所述者)。

提名委員會將每年於本公司年報的企業管治報告內呈報政策概要、董事會就推行政策採納的可計量目標及為達致該等目標落實的進度。

提名委員會將在適當時候檢討政策，以確保政策行之有效，並向董事會作出任何變動建議以供採納。

董事會各成員皆擁有不同技能、知識及經驗，此包括土地及房地產開發、建設及管理、企業營運及策略管理、財務策略及資產管理、項目預算管理及項目施工設計。董事會在技能、知識、年齡及行業經驗等方面甚為多元化。

### 股息政策

以下股息政策(「股息政策」)由董事會於二零一八年十二月三十一日批准及採納，並於二零一九年一月一日生效：

#### 目的

本公司以提供穩定及可持續回報予本公司股東(「股東」)作為目標，並致力維持穩定的股息政策。

#### 政策

根據股息政策，股息宣派及派付應由董事會全權酌情決定。在決定是否建議宣派股息及釐定股息的金額時，董事會須考慮下列因素：

1. 本集團的實際和預期財務業績；
2. 本公司及本集團各成員公司的留存收益和可分配儲備金；
3. 本集團的營運資本要求，資本開支要求及未來擴展計劃；
4. 本集團的流動資金狀況；
5. 本公司向股東或本公司附屬公司向本公司支付股息的合約限制；
6. 稅務考慮；
7. 整體經濟狀況、本集團業務的商業週期，以及對本集團業務、財務業績和狀況可能有影響的內在或外在因素；及
8. 董事會認為相關的其他因素。

## 企業管治

本公司派付股息亦受開曼群島法律及本公司組織大綱及章程細則之任何限制所規限。董事會將持續不時檢討股息政策。概不能保證將在任何既定期間分派任何特定金額的股息。

### 企業管制委員會

本公司企業管制委員會(「企業管制委員會」)於二零一二年四月一日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。目前，企業管制委員會由兩名執行董事，即丁向陽先生(企業管制委員會主席)及夏景華先生及一名獨董，即劉濤教授組成。企業管制委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則內所有適用條文的情況及在企業管治報告內的披露。

企業管制委員會職權範圍(為配合於二零一九年一月一日生效的企業管治守則及企業管治報告修訂，已於二零一八年十二月三十一日經董事會修訂及採納)可於本公司網站[www.gloriousphl.com.cn](http://www.gloriousphl.com.cn) 瀏覽。

### 財務委員會

董事會於二零一零年四月成立財務委員會(「財務委員會」)，授權負責審閱及批准本集團若干財務事宜。目前，財務委員會由丁向陽先生(主席及本公司行政總裁)及夏景華先生(本公司首席財務官)組成，其主要職責包括本公司盈餘資金的投資及決定、批准本集團的任何收購及出售的投資項目(各項金額不超過10億港元)、安排銀行融資及批准擔保及彌償保證(各項金額不超過10億港元)、銀行賬戶的開立及操作、處理或執行本公司回購股份事宜，以及根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃(詳細資料於本中期報告「購股權計劃」一節內載述)配發及發行本公司普通股。

## 披露權益資料

### 董事於股份、相關股份及債券中的權益

於二零一九年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（「相聯法團」）（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有以下(a)根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊記錄的權益；或(b)須根據標準守則知會本公司及香港聯交所的權益：

#### 本公司

董事姓名	普通股數目			股權概約百分比 <sup>(2)</sup>
	個人權益 <sup>(1)(3)</sup>	法團權益	總計	
丁向陽先生	15,000,000	—	15,000,000	0.19
夏景華先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06
嚴志榮先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06

附註：

- (1) 該項包括有關董事作為根據本公司首次公開發售前購股權計劃授予董事以供認購本公司股份的購股權的實益擁有人持有的權益。
- (2) 百分比乃按照本公司於二零一九年六月三十日的已發行普通股總數（即7,792,645,623股普通股）計算。
- (3) 根據首次公開發售前購股權計劃所授出的所有未行使購股權於二零一九年九月九日失效後，上述董事已於同日不再擁有購股權中的相關權益。

上文所披露的所有權益均為本公司股份中的好倉。

除上文所述者外，於二零一九年六月三十日，本公司尚未接獲通知於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有已登記於本公司根據證券及期貨條例第352條置存的登記冊或根據標準守則已知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

### 董事認購股份或債券的權利

於二零一九年六月三十日，本公司授予董事可認購本公司股份而尚未行使的購股權數目（已記錄於根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊或根據標準守則已知會本公司及香港聯交所）載於本中期報告「購股權計劃」一節。

除上文所述者外，於截至二零一九年六月三十日止六個月內任何時間，本公司或其控股公司或其附屬公司概無訂立任何安排致使董事可透過收購本公司或任何其他法團的股份或債券的方式而獲得利益。



## 29

## 披露權益資料

## 主要股東於本公司股本中的權益

於二零一九年六月三十日，主要股東(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司置存的登記冊的權益如下：

主要股東姓名／名稱	持有普通股的身份	普通股數目	好倉／淡倉／可供借出的股份	股權概約百分比 <sup>(3)</sup>
張志熔先生	受控法團權益／實益擁有人 <sup>(2)(5)</sup>	5,326,022,436	好倉	68.35
美年國際有限公司 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	4,975,729,436	好倉	63.85
中國人壽保險(海外)股份有限公司	實益擁有人	571,210,000 <sup>(4)</sup>	好倉	7.33

附註：

- (1) 張志熔先生擁有美年國際有限公司100%的股權，彼亦為美年國際有限公司的唯一董事。
- (2) 於二零一九年六月三十日，美年國際有限公司、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited(上述公司均由張志熔先生全資直接或間接擁有)分別持有4,975,729,436股股份、81,936,000股股份、106,288,000股股份、119,313,000股股份及27,756,000股股份，合共5,311,022,436股股份或佔本公司已發行股本約68.15%。張志熔先生亦同時擁有可認購15,000,000股本公司股份(佔本公司全部已發行股本約0.19%)的購股權。
- (3) 百分比乃按照本公司於二零一九年六月三十日的已發行普通股總數(即7,792,645,623股普通股)計算。
- (4) 按照中國人壽保險(海外)股份有限公司根據香港公司收據及合併守則第22條向證券及期貨事務監察委員會提交的日期為二零一六年十月十二日的交易披露通知書。
- (5) 根據首次公開發售前購股權計劃所授出的所有未行使購股權於二零一九年九月九日失效後，張志熔先生已於同日不再擁有可認購15,000,000股股份之購股權中的相關權益。

除上文所述者外，於二零一九年六月三十日，本公司並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司置存的登記冊的任何權益或淡倉。

# 其他資料

## 購股權計劃

### 首次公開發售前購股權計劃

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司有條件批准及採納首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）及84,000,000份購股權已授予其董事及僱員，可自授出日期起十年內行使。本公司將不會根據首次公開發售前購股權計劃進一步批授或授出購股權。首次公開發售前購股權計劃的目的是讓參與者有機會以個人名義獲得本公司之股份，並有助於激勵該參與者，及有助保留對本集團長期增長及盈利有著重要貢獻的參與者。截至二零一九年六月三十日，根據首次公開發售前購股權計劃授出的未行使購股權所涉及的股份總數為69,000,000股，相等於本公司已發行股本總額約0.89%。

下表披露董事及本公司若干僱員根據首次公開發售前購股權計劃持有的本公司尚未行使購股權及其於截至二零一九年六月三十日止六個月的變動詳情：

承授人名稱	購股權所包含相關股份的數目						於 二零一九年 六月三十日 的結餘	每股行使價 港元	行使期
	授出日期	於 二零一九年 一月一日 的結餘	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效			
類別1：									
董事									
丁向陽先生	09/09/2009	15,000,000	-	-	-	-	15,000,000 (附註1)	1.76	附註2
夏景華先生	09/09/2009	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000 (附註1)	1.76	附註2
嚴志榮先生	09/09/2009	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000 (附註1)	1.76	附註2
		25,000,000	-	-	-	-	25,000,000		
類別2：									
其他僱員(合計)	09/09/2009	44,000,000	-	-	-	-	44,000,000 (附註1)	1.76	附註2
總計：		69,000,000	-	-	-	-	69,000,000		

附註1：由於根據首次公開發售前購股權計劃授出的任何購股權的行使期不得超過自授出相關購股權日期起計十年，因此根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有未行使之購股權已於二零一九年九月九日失效。

# 31

## 其他資料

附註2：

根據首次公開發售前購股權計劃已獲授購股權的各承授人有權：

- (i) 於二零零九年十月二日(「上市日期」)起至上市日期一週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多20% (調整至股份最接近的整數)；
- (ii) 由上市日期一週年屆滿時起至上市日期兩週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多40%減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最接近的整數)；
- (iii) 由上市日期兩週年屆滿時起至上市日期三週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多60%減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最接近的整數)；
- (iv) 由上市日期三週年屆滿時起至上市日期四週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多80%減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最接近的整數)；及
- (v) 由上市日期四週年屆滿時起至二零一九年九月八日止任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份數目減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最接近的整數)。

### 購股權計劃

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司亦批准及採納購股權計劃，以確保本集團向甄選的參與者授出購股權，作為彼等對本集團貢獻的獎勵或回報(「購股權計劃」)。於二零一九年二月四日，本公司議決根據購股權計劃向合資格參與者授出632,388,000份購股權，以認購本公司股本中合共632,388,000股每股面值0.01港元之普通股。根據購股權計劃授出的合共2,393,000份購股權未能於規定接納期內獲得合資格參與者接納。於二零一九年六月三十日，該些獲接納之629,995,000份購股權可於二零一九年二月四日至二零二四年二月三日(包括首尾兩日)之購股權期限內任何時間以每股0.45港元的行使價行使。除非經董事會事先書面同意，於因上述合資格參與者行使購股權而配發及發行股份日期起計六個月期間內，他們不得出售或訂立任何協議出售因行使購股權而認購的股份。



## 32

## 其他資料

下表披露合資格參與者根據購股權計劃持有的本公司尚未行使購股權及其於截至二零一九年六月三十日止六個月的變動詳情：

承授人名稱	購股權所包含相關股份的數目						於 二零一九年 六月三十日 的結餘	每股 行使價 港元	行使期
	授出日期	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效				
類別1：									
僱員(合計)	04/02/2019	174,519,000	-	-	-	174,519,000	0.45	附註	
		174,519,000	-	-	-	174,519,000			
類別2：									
供應商(合計)	04/02/2019	455,476,000	-	-	-	455,476,000	0.45	附註	
總計：		629,995,000	-	-	-	629,995,000			

附註：購股權可自二零一九年二月四日至二零二四年二月三日(包括首尾兩天)於任何時間以每股0.45港元的行使價行使。

於二零一九年七月二十三日，根據購股權計劃，本公司議決向另一批合資格參與者授出26,397,000份購股權，以認購本公司股本中合共26,397,000股每股面值0.01港元之普通股。於授出購股權中22,367,000份購股權乃授予本公司董事。該26,397,000份購股權可於二零一九年七月二十三日至二零二四年七月二十二日(包括首尾兩日)之購股權期限內任何時間以每股0.45港元的行使價行使。除非經董事會事先書面同意，於因上述合資格參與者行使購股權而配發及發行股份日期起計六個月期間內，他們不得出售或訂立任何協議出售因行使購股權而認購的股份。

有關上述授出26,397,000份購股權的詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月二十三日的公告。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何的上市證券。

### 中期股息

董事會已決議不宣派有關截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

## 簡明綜合資產負債表

於二零一九年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		36,782	54,432
使用權資產		28,168	—
投資物業	5	18,144,272	17,942,046
無形資產		1,800	1,800
聯營公司投資		5,515	6,169
合營企業權益		34,985	54,792
遞延所得稅資產		324,611	324,677
		<b>18,576,133</b>	18,383,916
<b>流動資產</b>			
發展中物業		17,588,221	16,828,906
持作銷售已落成物業		7,267,193	7,899,805
貿易及其他應收款項及預付款	6	4,703,261	4,510,971
預付稅款		496,127	480,954
受限制現金		3,343,255	3,042,065
現金及現金等價物		191,958	342,555
		<b>33,590,015</b>	33,105,256
<b>資產總值</b>		<b>52,166,148</b>	51,489,172

刊載於第38頁至第60頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

## 34

## 簡明綜合資產負債表

於二零一九年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
<b>流動負債</b>			
合同負債		6,894,222	5,901,056
貿易及其他應付款項	9	5,047,886	5,333,065
應付所得稅		7,784,677	7,796,930
應付合營企業的款項	18	353,029	353,029
借款	8	22,365,023	21,027,214
租賃負債		3,741	—
融資租賃負債		—	998
		<b>42,448,578</b>	40,412,292
<b>非流動負債</b>			
借款	8	2,396,159	2,404,921
遞延所得稅負債		2,342,545	2,389,683
租賃負債		28,370	—
融資租賃負債		—	18,220
		<b>4,767,074</b>	4,812,824
<b>總負債</b>		<b>47,215,652</b>	45,225,116
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本	7	68,745	68,745
股份溢價	7	7,822,982	7,822,982
儲備		(2,896,869)	(1,583,191)
		<b>4,994,858</b>	6,308,536
非控股權益		(44,362)	(44,480)
<b>總權益</b>		<b>4,950,496</b>	6,264,056
<b>負債及權益總值</b>		<b>52,166,148</b>	51,489,172

刊載於第38頁至第60頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。



## 簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

人民幣千元	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
銷售收入	4	886,928	2,349,930
銷售成本	12	(1,051,230)	(1,755,647)
(毛虧)/毛利		(164,302)	594,283
其他收入	10	18,929	34,075
其他虧損，淨額	11	(284,048)	(233,272)
貿易及其他應收款項虧損(撥備)/撥備返還，淨額	11	(1,296)	20,809
銷售及市場推廣開支	12	(57,567)	(81,256)
行政開支	12	(287,757)	(280,532)
財務成本，淨額	13	(578,623)	(909,908)
所佔聯營公司(虧損)/溢利		(654)	281
所佔合營企業虧損		(19,823)	(290,693)
除稅前虧損		(1,375,141)	(1,146,213)
所得稅抵免/(開支)	14	10,837	(564,385)
本期虧損		(1,364,304)	(1,710,598)
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
— 本公司擁有人		(1,364,422)	(1,676,911)
— 非控股權益		118	(33,687)
		(1,364,304)	(1,710,598)
其他全面收入		—	—
期內全面虧損總額		(1,364,304)	(1,710,598)
以下人士應佔期內全面(虧損)/收入總額：			
— 本公司擁有人		(1,364,422)	(1,676,911)
— 非控股權益		118	(33,687)
		(1,364,304)	(1,710,598)
本公司擁有人應佔虧損的每股虧損 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	15	(0.18)	(0.22)
— 攤薄	15	(0.18)	(0.22)
股息	16	—	—

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

截至二零一九年六月三十日止六個月 本公司擁有人應佔 (未經審核)											
人民幣千元	股本	股份溢價	合併儲備	法定儲備	其他儲備	重估儲備	以股份 為基礎的 報酬儲備	累積虧損	總計	非控股權益	總權益
於二零一九年 一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	264,317	947,730	201,795	(2,540,977)	6,308,536	(44,480)	6,264,056
授出購股權(附註12(a))	—	—	—	—	—	—	50,744	—	50,744	—	50,744
期內全面(虧損)/ 收入總額	—	—	—	—	—	—	—	(1,364,422)	(1,364,422)	118	(1,364,304)
於二零一九年 六月三十日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	264,317	947,730	252,539	(3,905,399)	4,994,858	(44,362)	4,950,496

截至二零一八年六月三十日止六個月 本公司擁有人應佔 (未經審核)											
人民幣千元	股本	股份溢價	合併儲備	法定儲備	其他儲備	重估儲備	以股份 為基礎的 報酬儲備	累積虧損	總計	非控股權益	總權益
於二零一八年 一月一日的結餘 (以往年度列示)	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	264,317	947,730	201,795	(2,955,442)	5,894,071	90,435	5,984,506
採納香港財務報告 準則第9號的調整	—	—	—	—	—	—	—	(110,825)	(110,825)	—	(110,825)
於二零一八年一月一日 重述後的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	264,317	947,730	201,795	(3,066,267)	5,783,246	90,435	5,873,681
期內全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	—	(1,676,911)	(1,676,911)	(33,687)	(1,710,598)
於二零一八年 六月三十日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	314,421	264,317	947,730	201,795	(4,743,178)	4,106,335	56,748	4,163,083

刊載於第38頁至第60頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
<b>經營活動的現金流量</b>		
經營業務(所用)／所得的現金	(8,696)	2,810,040
已付所得稅	(77,772)	(148,735)
已付利息	(522,092)	(929,334)
<b>經營活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(608,560)</b>	1,731,971
<b>投資活動的現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備	(251)	(179)
建設投資物業付款	(519,123)	(503,932)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	—	250,000
出售投資物業所得款項	37,566	24,453
出售物業、廠房及設備所得款項	706	190
出讓一家附屬公司應收對價的所得款項	206,752	—
已收利息	19,604	13,934
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(254,746)</b>	(215,534)
<b>融資活動的現金流量</b>		
借款所得款項	1,073,487	4,489,182
償還借款	(267,834)	(2,713,382)
收取第三方墊款	72,510	23,545
償還第三方墊款	(53,988)	(18,384)
受限制現金及存款的變動	(111,467)	(3,372,128)
<b>融資活動所得／(所用)的現金淨額</b>	<b>712,708</b>	(1,591,167)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(150,598)</b>	(74,730)
期初現金及現金等價物	342,555	201,420
現金及銀行結餘的匯兌收益	1	4
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>191,958</b>	126,694

刊載於第38頁至第60頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。



# 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 1 一般資料

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產發展項目。

本公司為一間於二零零七年七月二十七日在開曼群島註冊成立的有限責任公司及其股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市(股份代號：00845)。其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

除非另有說明，本簡明綜合中期財務資料以人民幣千元(人民幣千元)為單位列報。本簡明綜合中期財務資料已於二零一九年八月二十七日獲董事會批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料並無經審核。本簡明綜合中期財務資料已由本公司的審核委員會審閱。

## 2 編製基準

本截至二零一九年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料須與本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(其乃根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製)一併閱讀。

### (i) 持續經營基準

在截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額人民幣1,364,422,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,676,911,000元)及經營性現金流出淨額人民幣608,560,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：經營性現金流入淨額人民幣1,731,971,000元)。截至二零一九年六月三十日，本集團累計虧損為人民幣3,905,399,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,540,977,000元)及本集團的流動負債較其流動資產超出人民幣8,858,563,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣7,307,036,000元)。同日，本集團的借款總額為人民幣24,761,182,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣23,432,135,000元)，其中流動借款為人民幣22,365,023,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣21,027,214,000元)。現金及現金等價物由二零一八年十二月三十一日的人民幣342,555,000元下降到二零一九年六月三十日的人民幣191,958,000元。

於二零一九年六月三十日，若干借款的本金及應付利息已逾期，分別為數人民幣574,000,000元及人民幣461,864,000元，與本金總額人民幣6,644,697,000元的借款(「逾期貸款」)相關。同時，若干未在上述提及的本金金額共計人民幣3,347,108,000元的借款的利息在二零一九年三月內逾期但其後已經在二零一九年六月三十日前付清。於二零一九年六月三十日，全數本金金額為人民幣9,991,805,000元的借款假如貸款人要求，借款須即時償還，而其中一項為數人民幣3,089,000,000元原合約還款日為二零二零年六月三十日以後的借款已被重新分類為流動負債(附註8)。

除以上所述外，誠如有關本集團若干借款的相關貸款及融資協議所訂明，本集團任何借款的違約可能會導致該等借款出現交叉違約。基於上述違約事件，於二零一九年六月三十日，本金金額人民幣6,800,000,000元的借款被視為交叉違約(「交叉違約貸款」)，而其中為數人民幣2,400,000,000元原合約還款日為二零二零年六月三十日以後的借款已被重新分類為流動負債(附註8)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

**2 編製基準(續)****(i) 持續經營基準(續)**

於二零一九年六月三十日後至本報告日，本集團未能按照相關協議內既定的還款日期支付若干本金和利息，包括(1)本金金額人民幣2,834,000,000元及與上述逾期貸款有關的利息為數人民幣134,796,000元；(2)與若干交叉違約貸款本金金額人民幣800,000,000元有關的利息人民幣7,744,000元；及(3)與一項未在上文提及的貸款共計本金金額人民幣197,000,000元相關的本金人民幣40,000,000元及利息人民幣164,210,000元。本集團正在與以上所有的貸款人積極磋商重續及延展，董事有信心可於適當時候達成協議。

由於已採取上述行動，管理層有信心已延遲償還其本金及利息的借款的貸款人將不會強制執行其要求即時還款的權利。基於交叉違約的條文，管理層亦有信心交叉違約借款的貸款人將不會行使其要求即時還款的權利。

上述所有狀況顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。

鑑於上述情況，本公司董事在評估本集團會否擁有充足財務資源持續經營業務時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的資金來源。已採取若干措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，當中包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續及延展銀行貸款及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金。於期末後及截至批准本綜合財務資料日期，已成功取得本金總額人民幣500,000,000元的貸款；
- (iii) 本集團已加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，包括物業項目的尾盤房源及可售車庫等。總體而言，本集團預期於二零一九年下半年取得預售許可證後陸續推出三個主要的項目；
- (iv) 本集團已制定措施加快未收的銷售所得款項的回籠；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

**2 編製基準(續)****(i) 持續經營基準(續)**

董事(包括審核委員會各成員)已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋期間為由二零一九年六月三十日起不少於十二個月。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零一九年六月三十日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務資料乃屬恰當。

儘管以上所述，本公司管理層能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於本集團能否透過以下各項產生足夠的融資及經營現金流量：

- (i) 就(a)預定於二零一九年六月三十日後一年內的還款(不論根據原定協議或現有安排)；(b)因本集團未能於預定還款日期或之前償還而於二零一九年六月三十日逾期的本金或利息；及(c)於二零一九年六月三十日後一年內逾期或可能逾期的該等借款，與貸款人成功磋商達成重續或延展還款至二零二零年六月三十日以後的安排；
- (ii) 在需要時成功另行獲取新的資金來源；
- (iii) 成功加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，以及加快未收的銷售所得款項的回籠，並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入；及
- (iv) 成功與本集團現有貸款人維持良好關係，使相關貸款人不會採取行動要求即時償還所拖欠的借款(包括有交叉違約條款的借款)。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以將本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出準備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務資料內反映。



## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

**3 會計政策**

除下文所述者外，所採納的會計政策與本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

本報告期內，若干新準則或修訂本開始生效，本集團需要修改其會計政策並因應採納以下的準則而做出重述調整：

香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、削減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業的長期權益
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期之年度改進

本集團於採納香港財務報告準則第16號後須改變其會計政策。有關詳情，請參閱附註3(a)。上文所列的其他修訂並無對以往期間所確認金額有任何重大影響及預期不會對當前或未來期間有重大影響。

編製此簡明綜合中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此簡明綜合中期財務資料時，除了釐定所得稅準備所需的估計變動及採納下列因採納新準則及準則的修訂本，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

截至二零一九年六月三十日止六個月的所得稅使用預計全年盈利總額適用的稅率累計。

**(a) 採納香港財務報告準則第16號**

本附註解釋了採納香港財務報告準則第16號「租賃」對本集團財務報表的影響，並於下文附註3(a)(ii)披露自二零一九年一月一日起已應用之新訂會計政策。

本集團已自二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則第16號，惟未根據該準則中特定過渡性條款項下的允許對二零一八年報告期間的比較數字進行重列。因此，新租賃規則所產生的重新分類及調整均於二零一九年一月一日的期初資產負債表確認。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 3 會計政策(續)

## (a) 採納香港財務報告準則第16號(續)

## (i) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號「租賃」分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並採用承租人截至二零一九年一月一日的新增借款利率貼現。於二零一九年一月一日，適用於租賃負債的加權平均承租人新增借款利率為10.7%。

就先前分類為融資租賃的租賃而言，於緊接轉讓前於首次應用日期本集團將租賃資產及租賃負債的賬面值確認為使用權資產及租賃負債的賬面值。香港財務報告準則第16號的計量準則僅於該日期後應用。租賃負債的重新計量確認為緊隨首次應用日期後相關使用權資產的調整。

	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	22,634
於首次應用日期採用承租人新增借款利率貼現	19,236
加：於二零一八年十二月三十一日確認的融資租賃負債	19,218
減：按直線法確認為開支的短期租賃	(5,268)
<b>於二零一九年一月一日確認的租賃負債</b>	<b>33,186</b>
其中包括：	
流動租賃負債	3,455
非流動租賃負債	29,731
	<b>33,186</b>

物業租賃的相關使用權資產按追溯的基準計量，即視同該等資產始終適用新準則。其他使用權資產乃按與租賃負債相等金額計量，並就於二零一八年十二月三十一日的資產負債表內確認與該租賃相關的任預付款或應計租賃付款金額作出調整。於首次應用日期，概無虧損性租賃合約須對使用權資產作出調整。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 3 會計政策(續)

## (a) 採納香港財務報告準則第16號(續)

- (i) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整(續)  
已確認使用權資產與以下類別資產有關：

人民幣千元	於 二零一九年 六月三十日	於 二零一九年 一月一日
物業	<b>28,168</b>	30,215
總使用權資產	<b>28,168</b>	30,215

於二零一九年一月一日，會計政策的變動對資產負債表內以下項目產生影響匯總如下：

人民幣千元	於 二零一八年 十二月三十一日	採納香港 財務報告準則 第16號的調整	於 二零一九年 一月一日
融資租賃負債－流動	998	(998)	—
融資租賃負債－非流動	18,220	(18,220)	—
租賃負債－流動	—	3,455	<b>3,455</b>
租賃負債－非流動	—	29,731	<b>29,731</b>
物業、廠房及設備	54,432	(16,247)	<b>38,185</b>
使用權資產	—	30,215	<b>30,215</b>

採納香港財務報告準則第16號對本集團二零一九年一月一日的累積虧損無影響。



## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 3 會計政策(續)

#### (a) 採納香港財務報告準則第16號(續)

##### (i) 採納香港財務報告準則第16號時確認的調整(續)

所應用的可行權宜方法

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用以下該準則所允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估
- 對於二零一九年一月一日剩餘租期少於12個月的經營租賃的會計處理為短期租賃，及
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產。

本集團亦已選擇不重新評估合約在首次應用日期是否或包含租賃。反而，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」作出的評估。

##### (ii) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團租賃各類辦公室。租賃合約通常訂立固定期限。租賃條款乃在個別基礎上磋商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何限制，惟租賃資產不得用作借款的抵押品。

截至二零一八年財政年度，物業的租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除自出租人收取的任何優惠後)於租期內按直線法自損益扣除。

自二零一九年一月一日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款於負債與財務成本之間分配。財務成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債剩餘結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 3 會計政策(續)

#### (a) 採納香港財務報告準則第16號(續)

##### (ii) 本集團的租賃活動及其入賬方式(續)

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使權利終止租賃)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

與短期租賃相關的付款和低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以內的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及小型辦公室傢俬。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 4 分部資料

執行董事為最高營運決策人。管理層根據提呈予執行董事以作表現評估及資源分配的本集團內部報告釐定經營分部。

執行董事從地理角度考慮本集團的業務，並評估四個呈列經營分部，即上海地區、長三角地區(上海除外)、環渤海地區及東北地區的物業發展表現。「其他」分部代表企業的支持職能部份。

執行董事根據計算分部業績評估經營分部的表現。此計算基礎不包括來自經營分部的非經常性開支的影響。除以下所列示外，提供予執行董事的其他資料乃以與簡明綜合中期財務資料一致的方式計算。

分部資產總值不包括遞延所得稅資產及其他未分配企業資產。其他未分配企業資產代表在企業層面發生而被資本化於附屬公司的合資格資產的利息開支。

分部之間的銷售乃按相等於公平交易常用的條款進行。向執行董事呈報來自外部的銷售收入乃按照與簡明綜合全面收益表一致的方式計算。

人民幣千元	上海地區	長三角地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他	總計
<b>截至二零一九年 六月三十日止六個月 (未經審核)</b>						
銷售收入						
於某一時間點	544,759	90,652	23,039	15,005	—	673,455
於一段時間內	213,473	—	—	—	—	213,473
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	758,232	90,652	23,039	15,005	—	886,928
分部業績	259,227	(97,644)	(51,231)	(81,065)	(18,143)	11,144
折舊	(3,145)	(58)	(151)	(14)	(5)	(3,373)
投資物業公平值變動	(22,954)	(92,195)	(35,096)	(129,086)	—	(279,331)
貿易及其他應收款項 虧損(撥備)/撥備返還	(394)	(167)	13	(748)	—	(1,296)
發展中物業及持作銷售 已落成物業減值撥備	(2,874)	(114,715)	(283,039)	(72,290)	—	(472,918)
以股份為基礎的報酬開支	—	—	—	—	(50,744)	(50,744)
利息收入	748	169	35	122	5	1,079
財務成本	(445,500)	(67,265)	(18,845)	(13,597)	(34,495)	(579,702)
所得稅(開支)/抵免	(45,628)	18,193	(13,750)	52,022	—	10,837



## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 4 分部資料(續)

人民幣千元	上海地區	長三角地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他	總計
<b>截至二零一八年 六月三十日止六個月 (未經審核)</b>						
銷售收入						
於某一時間點	2,094,384	130,983	—	124,563	—	2,349,930
於一段時間內	—	—	—	—	—	—
分部間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	2,094,384	130,983	—	124,563	—	2,349,930
分部業績	645,812	(24,197)	(43,821)	(99,449)	(38,412)	439,933
折舊	(2,214)	(176)	(160)	(13)	(3)	(2,566)
投資物業公平值變動	(140,934)	(57,767)	—	(51,822)	—	(250,523)
貿易及其他應收款項 減值撥備的返還/ (減值撥備)	23,309	(89)	(393)	(2,018)	—	20,809
發展中物業及持作銷售 已落成物業減值撥備	(448)	(253,978)	(178,956)	(24,510)	—	(457,892)
利息收入	13,695	60	59	52	68	13,934
財務成本	(995,951)	(22,602)	157,777	38,936	(88,068)	(909,908)
所得稅(開支)/抵免	(585,126)	10,218	(7,446)	17,969	—	(564,385)

人民幣千元	上海地區	長三角地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他	對銷	總計
<b>於二零一九年六月三十日 (未經審核)</b>							
分部資產總值	<b>46,224,412</b>	<b>23,738,713</b>	<b>4,870,914</b>	<b>5,137,047</b>	<b>7,443,263</b>	<b>(44,562,392)</b>	<b>42,851,957</b>
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	<b>5,515</b>	—	—	—	—	—	<b>5,515</b>
合營企業投資	<b>158,240</b>	—	—	—	—	—	<b>158,240</b>
遞延所得稅資產							<b>324,611</b>
其他未分配企業資產							<b>8,989,580</b>
資產總值							<b>52,166,148</b>

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 4 分部資料(續)

人民幣千元	上海地區	長三角地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他	對銷	總計
於二零一八年 十二月三十一日 (經審核)							
分部資產總值	46,428,267	23,418,501	4,662,229	4,925,422	6,671,210	(43,418,470)	42,687,159
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	6,169	—	—	—	—	—	6,169
合營企業投資	178,324	—	—	—	—	—	178,324
遞延所得稅資產							324,677
其他未分配企業資產							8,600,868
資產總值							51,612,704

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
分部業績	<b>11,144</b>	439,933
折舊	<b>(3,373)</b>	(2,566)
投資物業公平值變動	<b>(279,331)</b>	(250,523)
貿易及其他應收款項虧損撥備	<b>(1,296)</b>	—
貿易及其他應收款項減值撥備的返還	—	20,809
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	<b>(472,918)</b>	(457,892)
以股份為基礎的報酬開支	<b>(50,744)</b>	—
經營虧損	<b>(796,518)</b>	(250,239)
利息收入	<b>1,079</b>	13,934
財務成本	<b>(579,702)</b>	(909,908)
除稅前虧損	<b>(1,375,141)</b>	(1,146,213)
增加：		
物業、廠房及設備	<b>251</b>	179
投資物業	<b>519,123</b>	503,932
	<b>519,374</b>	504,111

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 5 投資物業

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
期初	<b>17,942,046</b>	17,346,646
添置	<b>519,123</b>	503,932
出售	<b>(37,566)</b>	(6,692)
公平值變動(計入「其他虧損·淨額」)(附註11)	<b>(279,331)</b>	(250,523)
期末	<b>18,144,272</b>	17,593,363

以上的投資物業根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」下的公平值計量資料列示如下：

人民幣千元	於二零一九年六月三十日的公平值計量		
	相同資產 在活躍市場 的報價 (第一層級) (未經審核)	其他重大 可觀察 輸入資料 (第二層級) (未經審核)	重大 不可觀察 輸入資料 (第三層級) (未經審核)
經常性公平值計量 投資物業：			
商店／購物中心	—	—	<b>3,880,562</b>
停車場	—	—	<b>211,199</b>
綜合體，包括商店、停車場、辦公室及酒店	—	—	<b>14,052,511</b>

人民幣千元	於二零一八年十二月三十一日的公平值計量		
	相同資產 在活躍市場 的報價 (第一層級) (經審核)	其他重大 可觀察 輸入資料 (第二層級) (經審核)	重大 不可觀察 輸入資料 (第三層級) (經審核)
經常性公平值計量 投資物業：			
商店／購物中心	—	—	3,846,100
停車場	—	—	211,000
綜合體，包括商店、停車場、辦公室及酒店	—	—	13,884,946



## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 6 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
應收第三方貿易款項，淨額(a)	<b>473,998</b>	496,688
應收第三方貿易款項	<b>477,584</b>	499,416
減：貿易應收款項虧損撥備	<b>(3,586)</b>	(2,728)
應收第三方的其他款項，淨額(b)	<b>1,108,022</b>	1,139,412
應收對價	<b>174,025</b>	380,777
其他	<b>1,249,535</b>	1,073,735
減：其他應收款項虧損撥備	<b>(315,538)</b>	(315,100)
預付工程款：	<b>1,319,116</b>	1,106,938
關連方(附註18(b))	<b>9,161</b>	19,932
第三方	<b>1,309,955</b>	1,087,006
預付土地出讓金(c)	<b>1,522,225</b>	1,522,225
預付其他稅項	<b>279,900</b>	245,708
	<b>4,703,261</b>	4,510,971

- (a) 貿易應收款項主要來自物業銷售。有關物業銷售的所得款項須按相關買賣協議的條款收取，而客戶一般須於簽訂買賣協議日期後30日內結清應收款項。

於結算日按收入確認日期分類貿易應收款項的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	<b>35,105</b>	59,917
7至12個月之間	<b>411</b>	427
12個月以上	<b>442,068</b>	439,072
	<b>477,584</b>	499,416

於二零一九年六月三十日，為數人民幣477,584,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣499,416,000元)的貿易應收款項包括因確認與若干動遷及安置房有關的銷售收入而應收當地政府機關的款項人民幣422,215,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣422,215,000元)。餘下貿易應收款項涉及本集團若干還款記錄良好的客戶。根據過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動且結餘仍可視為可悉數收回。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 6 貿易及其他應收款項及預付款(續)

(a) (續)

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團牽涉到一項與以上所述的當地政府機關的訴訟，涉及金額約人民幣601百萬元，與本集團一個位處於上海的物業開發項目有關。當地政府機關向本集團申索款項人民幣179百萬元，而非對本集團欠款人民幣422,215,000元。按照管理層的評估，除無需支付該申索款項外，本集團有足夠的基礎支持應收當地政府機關的款項人民幣422,215,000元的全數可收回性。由此，本集團於二零一七年七月三十一日提交一項反訴狀。因此，截至二零一七年十二月三十一日，本集團並無就上述應收款項結餘作出撥備。於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月期間，管理層的評估並無改變。

(b)

人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
應收第三方的其他款項	1,423,560	1,454,512
減：其他應收款項虧損撥備	(315,538)	(315,100)
應收第三方的其他款項，淨額	1,108,022	1,139,412

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。於各結算日承受的最高信貸風險為上文所述的各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作擔保。

本集團其他應收款項虧損撥備的變動如下：

人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
於期初／年初(以前年度列示)	315,100	811,323
採納香港財務報告準則第9號的調整	—	108,250
於期初／年初(經重述)	315,100	919,573
其他應收款項虧損撥備	5,284	—
其他應收款項虧損撥備的返還	(4,846)	(314,278)
撤銷其他應收款項的虧損撥備	—	(290,195)
於期末／年末	315,538	315,100

(c) 於二零一九年六月三十日，預付土地出讓金包括就位於中國的若干項土地使用權向政府當局支付作為初始開發預付款的人民幣640,636,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣640,636,000元)預付款。根據本集團與政府當局簽訂的協議，倘本集團今後透過贏得招標、拍賣或掛牌出讓方式收購土地使用權，上述預付款將與土地收購成本抵銷。倘未有成功拍賣，預付款可予退回。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 7 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股 面值 港幣千元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
於二零一八年一月一日、 二零一八年六月三十日、 二零一九年一月一日 及二零一九年六月三十日 每股面值0.01港元的 普通股	38,000,000,000	380,000			
已發行及繳足：					
於二零一八年一月一日、 二零一八年六月三十日、 二零一九年一月一日 及二零一九年六月三十日 每股面值0.01港元的 普通股	7,792,645,623	77,926	68,745	7,822,982	7,891,727

## 8 借款

人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
計入非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	2,396,159	2,404,921
	2,396,159	2,404,921
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押(a)	21,374,480	20,055,904
其他借款－無抵押(b)	868,695	822,761
其他借款－有抵押	121,848	148,549
	22,365,023	21,027,214
總借款	24,761,182	23,432,135



## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 8 借款(續)

於各結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
借款金額將於以下年期內償還：		
要求時或1年內(a)	22,365,023	21,027,214
1年後及2年內	22,909	22,542
2年後及5年內	2,370,950	2,378,829
5年後	2,300	3,550
	<b>24,761,182</b>	23,432,135

- (a) 流動銀行借款包含原於二零二零年六月三十日後到期的本金額為人民幣5,489,000,000元但因附註2(i)所述事項而於二零一九年六月三十日被重新分類為流動負債的借款。

管理層估計如上文附註2(i)所載採取措施後，加上其致力確保本金及利息將不會進一步延遲償還，該等重新分類的借款的還款日期轉回其各自原本的還款日期，全部皆在二零二零年六月三十日以後。

- (b) 於二零一九年六月三十日，人民幣868,695,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣822,761,000元)的第三方短期借款為無抵押、計息及須於提款日起一年內償還。

## 9 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
貿易應付款項(a)：	3,523,067	3,798,211
關連方(附註18(b))	15,409	15,409
第三方	3,507,658	3,782,802
其他應付第三方款項及預提費用(b)	1,028,325	1,093,050
其他應付稅項	496,494	441,804
	<b>5,047,886</b>	5,333,065

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 9 貿易及其他應付款項(續)

(a) 於各結算日，貿易應付款項的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	1,792,886	1,762,095
7至12個月之間	308,963	792,774
12個月以上	1,421,218	1,243,342
	<b>3,523,067</b>	3,798,211

(b) 所有其他應付第三方款項均屬無抵押、免息，且須於要求時償還。

## 10 其他收入

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
租金收入	16,570	19,686
其他	2,359	14,389
	<b>18,929</b>	34,075

## 11 其他虧損，淨額及貿易及其他應收款項虧損(撥備)/撥備返還，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
其他虧損，淨額	(284,048)	(233,272)
投資物業公平值變動	(279,331)	(250,523)
匯兌虧損，淨額	(4,717)	(510)
出售投資物業的收益	—	17,761
貿易及其他應收款項虧損(撥備)/撥備返還，淨額	(1,296)	20,809
貿易應收款項虧損撥備	(1,374)	—
貿易應收款項虧損撥備的返還	516	969
其他應收款項虧損撥備	(5,284)	(4,660)
其他應收款項虧損撥備的返還	4,846	24,500
	<b>(285,344)</b>	(212,463)

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 12 按性質分類之費用

除稅前虧損乃經扣除以下各項後列示：

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
廣告成本	8,705	15,827
稅項及其他徵費	12,815	96,102
出售物業成本	565,497	1,201,653
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	472,918	457,892
折舊		
物業、廠房及設備	1,325	2,566
使用權資產	2,048	—
僱員成本—不包括董事酬金	65,551	54,943
以股份為基礎的報酬開支(a)	50,744	—
租金開支	5,827	11,634

## (a) 以股份為基礎的報酬開支

## 購股權計劃

根據由本公司全體股東於二零零九年九月九日書面通過的決議案，本公司於二零零九年九月九日採納了購股權計劃（「購股權計劃」）。於二零一九年二月四日，根據購股權計劃，本公司議決向合資格參與者（「承授人」）（包括員工）授出632,388,000份購股權，以認購本公司股本中合共632,388,000股每股面值0.01港元之普通股。而合共2,393,000份所授予之購股權尚未於該計劃項下之規定接納期內獲承授人接納。該些獲接納之629,995,000份購股權可於二零一九年二月四日至二零二四年二月三日（包括首尾兩日）之購股權期限內任何時間以每股0.45港元的行使價行使。除非經董事會事先書面同意，於因承授人行使購股權而配發及發行股份日期起計六個月期間內，承授人不得出售或訂立任何協議出售因行使購股權而認購的股份。

就合資格參與者提供服務而授予購股權公平值確認為開支，並相應調整歸屬期的以股份為基礎的報酬儲備。截至二零一八年六月三十日止六個月無以股份為基礎的報酬開支。

每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。



## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 12 按性質分類之費用(續)

## (a) 以股份為基礎的報酬開支(續)

## 購股權計劃(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月購股權計劃的細節如下：

承授人	於二零一九年 一月一日	授出購股權	於二零一九年 六月三十日
僱員	—	174,519,000	174,519,000
供應商	—	455,476,000	455,476,000
	—	629,995,000	629,995,000

所有尚未行使購股權於二零一九年六月三十日已可行使，及將於二零二四年二月三日前到期。

採用二項式期權定價模式釐定的於二零一九年內授出的購股權的估計公平值為人民幣50,744,000元。模式的重要輸入資料如下：

假設	
波幅	43.38%
股息率	0%
年度無風險利率	1.67%
預期購股權年期	5年

按照預計股價回報率之標準偏差計算之波幅，乃根據類似上市公司過去三年每日股價之統計數字分析計算。

於二零一九年七月二十三日，根據購股權計劃，本公司議決向合資格參與者授出26,397,000份購股權，以認購本公司股本中合共26,397,000股每股面值0.01港元之普通股。於授出購股權中22,367,000份購股權乃授予本公司董事。該些獲接納之26,397,000份購股權可於二零一九年七月二十三日至二零二四年七月二十二日(包括首尾兩日)之購股權期限內任何時間以每股0.45港元的行使價行使。除非經董事會事先書面同意，於因上述合資格參與者行使購股權而配發及發行股份日期起計六個月期間內，他們不得出售或訂立任何協議出售因行使購股權而認購的股份。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 13 財務成本，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
財務收入		
一 利息收入	1,079	—
財務成本		
一 利息開支		
銀行借款	(1,295,996)	(1,620,078)
二零一八年到期的優先票據	—	(57,701)
其他	(19,741)	(16,249)
總利息開支	(1,315,737)	(1,694,028)
減：於合資格資產資本化的利息	736,035	784,120
已支銷財務成本	(579,702)	(909,908)
財務成本，淨額	(578,623)	(909,908)

## 14 所得稅抵免／(開支)

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
當期所得稅抵免／(開支)：		
中國企業所得稅	97,170	(208,185)
中國土地增值稅	(133,405)	(406,016)
	(36,235)	(614,201)
遞延所得稅抵免：		
產生及撥回暫時性差額	47,072	49,816
	47,072	49,816
	10,837	(564,385)

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 15 每股虧損

## (a) 基本

每股基本虧損的計算方法為將本公司擁有人應佔虧損除以期內已發行普通股的加權平均數。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<b>(1,364,422)</b>	(1,676,911)
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>7,792,646</b>	7,792,646

## (b) 攤薄

每股攤薄虧損乃於假設所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下調整已發行普通股加權平均股數計算。於截至二零一八年及二零一九年六月三十日止各六個月，因本公司購股權的相關行使價高於未行使購股權期內本公司股份的平均市場價格，本公司的購股權並無攤薄影響。

## 16 股息

董事會已決議不宣派有關截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

## 17 資本承擔

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
已簽約但未撥備：		
土地使用權	<b>545,736</b>	545,736
物業開發開支	<b>3,362,742</b>	3,670,311
— 上海地通(a)	<b>3,083,843</b>	3,086,125
— 第三方	<b>278,899</b>	584,186
建築材料	<b>454,745</b>	124,902
	<b>4,363,223</b>	4,340,949

(a) 於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的建議與上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)(一家由本公司的最終控制人直系親屬控制的公司)的持續關連交易的年度上限未被獨立股東分別於二零一七年十二月二十八日、二零一八年三月二十一日及二零一八年十一月十二日舉行的股東特別大會上批准。本集團正在重新審視建築計劃及將會取消或大幅縮減與上海地通的合約，以將與上海地通的交易金額減低到遵守上市規則的水平。由於詳細的安排尚未完成，因此上文所披露的合約金額為未經作出任何修訂或取消的金額。上海地通已同意其不會就本集團違反該等合約而向本集團索取賠償。



## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 18 關連方交易

於二零一九年六月三十日，美年國際有限公司、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited合共持有本公司已發行股本總額68.4%。上述五家公司均由張志熔先生全資直接或間接擁有。本公司其餘31.6%已發行股份由眾多股東持有。本公司的最終控股人是張志熔先生。

以下為與關連方進行的交易：

## (a) 購買服務

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
購入建築服務：		
上海地通	73,807	80,190
向一間聯營公司購入物業設計服務	—	1,142

## (b) 與關連方的結餘

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

人民幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 (經審核)
列入流動資產的結餘：		
向關連公司預付的建築成本或購買服務預付款 — 列入「預付款」		
上海地通	6,386	17,157
其他關連公司	2,775	2,775
	9,161	19,932
列入流動負債的結餘：		
應付一間合營企業的款項	353,029	353,029
與其他關連公司的貿易結餘— 列入「貿易應付款項」	15,409	15,409

除包含在一間合營企業權益內的應收一間合營企業的貸款外，於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，所有其他與關連方的餘額均無抵押、免息及須按要求償還，或按照適用的相關貿易條款償付。

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一九年六月三十日止六個月

## 18 關連方交易(續)

## (c) 主要管理人員的薪酬

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	1,309	1,319
	1,309	1,319

## 19 財務擔保

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家的還款責任。該等擔保將於(i)發出房產權證(通常在擔保登記完成後平均一至兩年內可取得)；或(ii)物業買家償清按揭貸款(以較早者為準)後終止。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團須償還尚未償還的按揭本金連應計利息以及拖欠還款買家欠負銀行的罰款，而本集團有權保留相關物業的法定業權及接管擁有權。本集團的擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一九年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣4,460,979,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,655,713,000元)。

董事認為，該等買家拖欠還款的可能性極低，而本集團有權保留該等物業的擁有權，且該等物業的估值遠高於擔保金額，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。

## 20 或然負債

如附註6(a)所披露，本集團牽涉到一項與上海一個當地政府機關的訴訟。本集團管理層已經作出評估並於二零一七年七月提交一項反訴狀。關於被追討的金額細節及本集團管理層的評估已於附註6(a)詳細披露。

恒盛地產控股有限公司  
GLORIOUS PROPERTY HOLDINGS LIMITED

香港灣仔告士打道38號  
中國恆大中心22樓2202室  
Room 2202, 22/F, China Evergrande Centre  
38 Gloucester Road, Wanchai, Hong Kong  
電話 Telephone : (852) 3101 4888  
傳真 Facsimile : (852) 3101 4688

[www.gloriousphl.com.cn](http://www.gloriousphl.com.cn)